

إجراء الشهر العقاري و الآثار المترتبة عنه

ط.د نوارى فتيحة^{1*}، أ.د زهدور كوثر²¹ جامعة مستغانم (الجزائر)، fatiha.nouari.etu@univ-mosta.dz² جامعة مستغانم (الجزائر)، kaouter.zahdour@univ-mosta.dz

تاريخ الاستلام: 2021/10/15 تاريخ القبول: 2021/12/28 تاريخ النشر: 2022/01/21

ملخص

يهدف الشهر العقاري بالدرجة الأولى إلى إعلام الغير عن مختلف الوضعيات القانونية للعقارات و من أجل تحقيق فكرة الائتمان العقاري و الذي يجب معه ضبط الوثائق المودعة على مستوى المحافظة العقارية و حفظها بتنظيم محكم ضمانا لصحة مجموعة البطاقات العقارية و لهذا الغرض اشترط المشرع في جميع العقود الخاضعة للشهر العقاري، ضرورة الشكل الرسمي المسبق، إضافة إلى بيانات أخرى منها ما يتعلق بالأطراف و منها ما يتعلق بالعقار محل التصرف، و إلا رفضها المحافظ العقاري باعتباره الرقيب على صحة العقود، غير أن عملية المسح العام و نظرا لعدم استكمال معالمها قد استثنى المشرع الشهر المسبق في بعض العقود التي لم يسبق شهرها و أبقى على نظام الشهر الشخصي ساري المفعول كمرحلة انتقالية لحين إتمام عملية المسح العقاري العام للأراضي و التي يمكن اعتبارها قد جاءت لمسايرة هذا الواقع .

الكلمات المفتاحية :

العقار . الشهر العقاري . المسح العام . المحافظة العقارية . الرسمية .

Abstarct :

The real estate registration aims primarily to inform others about the various legal situations of real estate and in order to achieve

the idea of real estate credit, with which the documents deposited at the level of the real estate governorate must be controlled and preserved in a tight organization to ensure the validity of the real estate cards group. For this purpose, the legislator stipulated in all contracts subject to the month Real estate, the necessity of the prior official form, in addition to other data, including what is related to the parties and what is related to the real estate being disposed of, otherwise the real estate governor rejects it as the watchdog over the validity of contracts .

key words :

Real estate - real estate registration - general survey - real estate governorate - official

• المؤلف المرسل

مقدمة :

لقد اهتمت جل تشريعات العالم بتنظيم الملكية العقارية عن طريق وضع قواعد قانونية تنظم كل التصرفات التي ترد عليها، فإذا كانت قاعدة الحيازة في المنقول سند الملكية و التي يمكن أن تؤدي دورها في إعلام الغير في التصرفات الواقعة عليه عن طريق الحيازة فانه على العكس من ذلك بالنسبة للعقارات و ذلك بحكم طبيعتها لذلك دعت الضرورة إلى إيجاد نظام قانوني خاص بها يتلاءم مع طبيعتها يؤدي دوره في إعلام الغير بالملك الحقيقيين لها و بكل التصرفات المختلفة الواقعة عليها يسمى بنظام الشهر العقاري الذي تبنته مختلف التشريعات العقارية في العالم.

و يعرف الشهر العقاري بأنه ذلك النظام الذي يرمي إلى شهر التصرفات القانونية التي ترمي إلى إنشاء الحقوق العينية العقارية أو نقلها أو تعديلها، و يتم هذا الشهر بإثبات التصرفات القانونية المذكورة في

سجلات يمكن الإطلاع عليها و أخذ إفادات بما جاء فيها من بيانات مما يجعل حق الملكية و الحقوق العينية الأخرى ثابتة على وجه مطلق لمن قيدت باسمه.

إن تنظيم شهر الحقوق، إنما يضمن الثقة في المعاملات، ولقد ظلت التصرفات بشتى أنواعها سنين طويلة لا تخضع لأي إجراء شكلي، ونظرا لما للملكية العقارية من دورا أساسي في التنمية الشاملة للدول، وما يعكسه تنظيم واستقرار المعاملات العقارية من رقي وازدهار على الحياة الاقتصادية والاجتماعية، اهتمت جل تشريعات العالم بتنظيم الملكية العقارية عن طريق سن قواعد تنظم كل التصرفات التي ترد عليها، وذلك بواسطة وضع قواعد تبين قوامها المادي من حيث طبيعتها ومساحتها وموقعها، وكذلك تنظيم كيفية التعامل بشأنها بواسطة إيقاع تصرفات قانونية عليها.

ويهدف الشهر العقاري إلى إحاطة الكافة . وعلى الأخص من له مصلحة . علما بالوضع القانوني للعقار والحقوق التي ترد عليه، إذ يمكن من الوقوف على مالك العقار ومساحته وحدوده والحقوق العينية الواردة عليه، وأصحاب هذه الحقوق، وتاريخ نشوئها، حتى إذ ما أقدم الشخص على التعامل في هذا العقار، كان على بينة من أمره وعلى يقين من تحقيق المصلحة المقصودة، فالشهر العقاري يهدف إذن إلى تنظيم هوية لكل عقار، تشبه إلى حد كبير بطاقة الحالة المدنية للأشخاص .

و إذا كانت معظم الدول قد أخذت بنظام الشهر العقاري إلا أنها لم تسلك في تحقيق هذا النظام سبيلا واحدا و قد نتج عن ذلك قيام نظامين للشهر العقاري، نظام الشهر الشخصي و الذي يعتمد أساسا على أصحاب الحقوق و نظام شهر عيني و الذي يعتمد أساسا على العقار.

و بالرجوع إلى الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري و المرسوم التنفيذي له و هما المرسوم رقم 62 /76 و المرسوم رقم 63/76 نجد أن المشرع قد اخذ بنظام الشهر العيني و كمرحلة انتقالية و مؤقتة و في انتظار إتمام عملية مسح الأراضي التي تشكل الأساس المادي للسجل العيني اخذ بنظام الشهر الشخصي في البلديات التي لم تتم فيها عملية المسح.

إن نظام الشهر العيني والذي أخذ به المشرع الجزائري و الذي يترتب عنه إلغاء مبدأ سلطان الإرادة في التصرفات المتعلقة بالملكية العقارية و الحقوق العينية الأخرى و الاعتماد على الإشهار وحده لوجود هذه التصرفات و الاحتجاج بها في مواجهة الغير، غير أن المعلوم أن القانون المدني صدر قبل قانون الإشهار العقاري و نقل جل أحكامه من أنظمة تأخذ بالشهر الشخصي و تقرر بالتقادم المكسب ، و عليه فإن التساؤل المطروح هو ما هي الآثار التي يربتها الشهر في التشريع الجزائري ؟ سواء بالنسبة للأطراف المتعاقدة أو حتى فيما تعلق بالغير و ما هي مظاهر حجية الشهر للتصرفات القانونية ؟.

ومن خلال ما سبق، فإن موضوع البحث و الدراسة يتمثل في الشهر العقاري و الآثار المترتبة عنه في التشريع الجزائري و الذي يكتسي أهمية بالغة بالنظر إلى وضعية العقار في الجزائر، و التي لم تستقر إلى غاية اليوم نظرا لاعتبارات عديدة أهمها التحولات الاقتصادية و السياسية التي تعرفها البلاد، و التي تمخض عنها كم هائل من النصوص و القوانين المنظمة للعقار إضافة إلى دور الشهر المهم في إتمام نقل الملكية العقارية حتى بين المتعاقدين و سنحاول من خلال هذا الموضوع تحديد مدلول نظام الشهر العقاري في الجزائر ، إضافة إلى تحديد قواعده و الاستثناءات الواردة عليها، و كذا الآثار المترتبة عن عملية الشهر بالنسبة للمتعاقد من جهة و للغير من جهة أخرى ، كل ذلك محاولة منا للإجابة على التساؤلات التي يتطلبها مثل هذا الموضوع، و لتحديد كل ذلك، ارتأينا إتباع الخطة التالية:

المبحث الأول : إجراء الشهر العقاري

المبحث الثاني : الآثار المترتبة على الشهر العقاري

المبحث الأول : إجراء الشهر العقاري:

إن من مميزات الحقوق العينية ، أنها حقوق يحتج بها على الكافة ، و لذلك من الضروري إيجاد طريقة تسهل على أطراف العلاقة القانونية العلم بوجود الحق العيني ، و هذا العلم لا يتحقق إلا إذا تم شهر و إعلام هذا الحق العيني .

و نجد أن غالبية الدول أخذت بنظام الشهر كوسيلة فعالة لتحقيق الثقة و الائتمان في التصرف في الحقوق العقارية في المعاملات ، غير أنها اختلفت في السبيل في ذلك مما أدى إلى وجود نظامين للشهر العقاري .

الأول و هو ما يعرف بنظام الشهر الشخصي ، أما الثاني فإنه يركز على العين ذاتها ، أي العقار موضوع التصرف و هو ينظم المعاملات عن طريق تسجيل جميع التصرفات و الوقائع القانونية المنصبة على حق عقاري باختلاف نوعه سواء أكان أصليا أو تبعا في سجل خاص يعرف باسم السجل العقاري يمكن الجمهور من الاطلاع عليه و الذي تقوم هيئة على تسييره تعرف بالمحافظة العقارية . و هذا النظام الأخير نجد أن غالبية الدول وجدت ظالتها فيه في تحقيق استقرار و المعاملات المبرمة بين الأفراد لاسيما المتعاقدين على حد سواء و هو النظام الذي اخذ به المشرع الجزائري بموجب الأمر 74/75 المتضمن تأسيس السجل العقاري¹ .

وستتناول ضمن هذا المبحث مدلول الشهر العقاري كمطلب أول ، و القواعد التي يقوم

عليها الشهر العقاري كمطلب ثان

المطلب الأول: مدلول الشهر العقاري

الشهر العقاري في نظامه الشهر الشخصي و الشهر العيني يعني و يدل على إعلان الحقوق العقارية و ذلك من خلال إثبات التصرفات القانونية التي تقع على هذه الحقوق في سجلات علنية يسهل على كل الشخص الاطلاع على محتواها و أخذ إفادات عما جاء فيها من بيانات وعلى هذا ، فإن الشهر يعد إجراء ضروري للتعامل في العقارات ، و هو وسيلة وضعها القانون في متناول الدولة لإعلام الأشخاص ، و هذه الوسيلة تتكون من مجموعة من الإجراءات القانونية التي تبين الوصف المادي للعقارات من جهة من خلال الشكل و القياسات المادية التي تستدعي عموما عملية مسح الأراضي العام ، و من جهة أخرى تبين الوصف القانوني لهذه الأخيرة ، و ذلك من خلال تسجيل الحقوق في السجلات العقارية.

وتختلف طريقة شهر التصرفات العقارية باختلاف ما إذا كان موضوعها هو حق عيني أصلي أو حق عيني تبعي ، فالتصرفات التي ترد على الحقوق العينية الأصلية و على رأسها حق الملكية تشهر بالتسجيل و هو النقل الحرفي للتصرف في السجل العقاري حتى يتسنى لكل ذي مصلحة جمع ما ورد في التصرف

¹ - الأمر 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري .

القانوني ، أما الحقوق العينية التبعية كالرهن الرسمي أو الحيازي فتشهر بالقيد كما نصت عليه المادتين 904 و 966 من القانون المدني ، و يكون هذا القيد بنقل بيع البيانات الجوهرية الواردة في التصرف كاسم الدائن المرتهن و المدين الراهن و تعيين العقار المثقل بالرهن.

و إلى جانب كل من التسجيل و القيد هناك وسيلة ثالثة للشهر العقاري و تتمثل في التأشير الهامشي بالنسبة للدعاوى القضائية العقارية إذا كان موضوعها يتعلق بفسخ ، إبطال ، إلغاء أو نقض حقوق عقارية ناتجة عن وثائق تم إشهارها بالمحافظة العقارية و هذا ما نصت عليه المادة 85 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري².

المطلب الثاني : قواعد الشهر العقاري

من أجل تحقيق الحماية للملكية العقارية، كان من الضروري إيجاد ضوابط كافية لنظام الشهر العقاري، تضمن صحة المعلومات المقدمة حول العقارات و أصحابها، و قد أقر المشرع الجزائري قاعدتين أساسيتين للشهر العقاري، هما قاعدة الرسمية (الفرع الأول) و قاعدة الأثر النسبي (الفرع الثاني).

الفرع الأول: قاعدة الرسمية

القاعدة العامة التي تحكم التعاقد في القانون الجزائري هي ما ورد في المادة 106 من القانون المدني، التي تؤكد أن العقود رضائية، فالعقد شريعة المتعاقدين، ينعقد بمجرد تبادل التراضي بين أطرافه³. و استثناء عن الأصل، فرض المشرع الجزائري أن يكون العقد شكليا من خلال إفراده في قالب رسمي في كل العقود الخاضعة للشهر العقاري، فالتصرفات الواردة على عقار لا أثر لها حتى بين المتعاقدين أنفسهم، إلا من تاريخ شهرها في المحافظة العقارية، فالشهر العقاري يتطلب أن تقدم هذه العقود في شكل رسمي⁴.

² - مقال للأستاذ بلحو نسيم ، أستاذ محاضر جامعة محمد بوضياف المسيلة ، موثق بمحكمة سيدي عيسى ، مجلس قضاء المسيلة بعنوان - أثر الشهر العقاري في انتقال الملكية العقارية بين القانون و التطبيق ص 3 ، 4.

³ . الأمر 58/ 75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني .

⁴ . مجيد خلفوني ، نظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري، دار هومة ، الجزائر ، 2011 ص 85 .

و لقد جاءت المادة 61 من المرسوم التنفيذي 63/76 المتضمن تأسيس السجل العقاري، لتؤكد على ضرورة احترام قاعدة الرسمية، حيث جاء فيها " كل عقد يكون موضوع إشهار في محافظة عقارية، يجب أن يقدم في الشكل الرسمي ⁵ .

كما أورد المشرع الجزائري قاعدة الرسمية في المادة 29 من القانون 25/90 المتضمن قانون التوجيه العقاري و التي جاء فيها " يثبت الملكية الخاصة للأملاك العقارية والحقوق العينية عقد رسمي يخضع لقواعد الإشهار العقاري ⁶ .

أولا: تعريف قاعدة الرسمية

عرف المشرع الجزائري العقد الرسمي في المادة 324 من القانون المدني، حيث جاء فيها: "العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه أو تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه" ⁷ .

فبموجب هذه المادة فإن السندات الرسمية هي السندات التي يجرها إما موظف عمومي ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة، وفق الشروط القانونية و السلطات والاختصاصات المخولة له، و هذا ما يميزها عن العقود العرفية.

ثانيا: شروط السند الرسمي

و من التعريف الوارد في المادة 324 من القانون المدني نستخلص الشروط الواجب توفرها في السند الرسمي و هي:

- ✓ صدور السند من موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة.
- ✓ سلطة واختصاص الموظف العام أو الضابط العمومي أو الشخص المكلف بالخدمة العامة في إضفاء صفة الرسمية.
- ✓ مراعاة الأوضاع والأشكال المقررة قانونا في تحرير السند الرسمي ⁸ .

⁵ - المادة 61 من المرسوم 63/76 المؤرخ في المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

⁶ - المادة 29 من القانون 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري .

⁷ - الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني .

ثالثا: السندات الرسمية الخاضعة للشهر العقاري

تنص المادة 16 من الأمر 74/75 " أن العقود الإدارية و الاتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني، لا يكون لها أثر حتى بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية".⁹

يظهر من هذا النص أن المشرع قد حدد السندات الرسمية الواجبة الشهر، هي السندات الرامية إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني، فهي لا تنتج أي اثر حتى بين المتعاقدين أنفسهم إلا من تاريخ نشرها بالمحافظة العقارية¹⁰.

هذه السندات يمكن تقسيمها حسب الجهة المصدرة لها إلى سندات توثيقية و التي تصدر عن الموثق كضابط عمومي ، و سندات إدارية و التي تصدر عن الجهات الإدارية العمومية أو تكون الإدارة طرفا فيها و التي تنقسم إلى قسمين العقود الإدارية و كذا القرارات الإدارية ، فضلا على السندات القضائية و هو ما يصدر عن الجهات القضائية من أحكام و قرارات .

الفرع الثاني: قاعدة الأثر النسبي

و تعرف أيضا بقاعدة الأثر الإضافي أو الشهر المسبق، حيث يهدف المشرع الجزائري من وراء إقرار هذه القاعدة إلى ضمان استمرارية سلسلة نقل الملكية العقارية وبالتالي ضمان حقوق المالكين الجدد. فجاء في نص المادة 88 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن تأسيس السجل العقاري بأنه " لا يمكن القيام بأي إجراء للإشهار في المحافظة العقارية في حالة عدم وجود إشهار مسبق أو مقارن للعقد أو القرار القضائي أو لشهادة الانتقال عن طريق الوفاة، يثبت حق المتصرف أو صاحب الحق الأخير"¹¹.

⁸ . الغوثي بن ملحة ، قواعد و طرق الإثبات و مباشرتها في النظام القانوني الجزائري ، الديوان الوطني للأشغال التربوية ، الجزائر 2001 ص 36 .

⁹ - انظر المادة 16 من الأمر 74/75 .

¹⁰ - جمال بوشنافة ، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ، دار الخلدونية ، الجزائر ، 2006 ، ص 67 .

¹¹ - ليلي زروقي و حمدي باشا ، المنازعات العقارية ، دار هومة طبعة جديدة 2012/2013 ، ص 243 .

لذا سنحاول تحديد مفهوم قاعدة الأثر النسبي (أولا)، ثم نعرض على الاستثناءات الواردة على هذه القاعدة (ثانياً).

أولاً: مفهوم قاعدة الأثر النسبي

يستفاد من نص المادة 88 المذكورة أنفاً ، أنه لا يمكن للمحافظ العقاري شهر أي وثيقة رسمية تتضمن تصرفاً وارداً على عقار ، ما لم يكن له أصل ثابت في مجموعة البطاقات العقارية، و هو ما يعرف بأصل الملكية.

و يقصد بأصل الملكية الوثيقة أو السند الرسمي الذي كان سبباً في اكتساب العقار المتصرف فيه من المتصرف أو صاحب الحق الأخير، هذا الأخير هو الشخص الذي يكون حقه قد تم تحويله أو تعديله أو تثبيته أو ترتيب حقوق عليه أو انقضاؤه بموجب الإجراء الذي طلب إجراء الشهر من أجله¹².

من خلال هذه القاعدة يمكن معرفة جميع الملاك السابقين للعقار محل التصرف وبالتالي ضمان عدم قيام المتصرف أو صاحب الحق الأخير من التصرف مرة أخرى في هذا العقار أي منع وقوع تصرفات مزدوجة و هو ما يعرف بالشهر الموازي.

و في حالة تخلف قاعدة الشهر المسبق، فإنه على المحافظ العقاري و بموجب السلطات الموكلة له في رقابة الوثائق و السندات الخاضعة للشهر، القيام برفض إجراء عملية الشهر العقاري، مع مراعاة الاستثناءات التي ترد على هذه القاعدة.¹³

ثانياً: الاستثناءات الواردة على قاعدة الأثر النسبي

لا يمكن للمحافظ العقاري أن يقوم بفرض تطبيق قاعدة الشهر المسبق على جميع السندات الخاضعة لعملية الشهر العقاري، فهناك حالات لا يمكنه فيها مراقبة المحررات محل الشهر مع محررات سابقة، و يرجع هذا لكون هذا الإجراء هو الأول، أو لحالات اقتضتها ظروف التحول من نظام الشهر الشخصي إلى نظام الشهر العيني¹⁴ ، و يمكن حصر هذه الحالات في:

¹²- ليلي زروقي و حمدي باثنا ، المرجع نفسه ، ص 243 ، مجيد خلفوني أيضا ، المرجع السابق ص 91 ، 92.

¹³- المادة 101 من المرسوم 63/76 .

¹⁴- ليلي زروقي و حمدي باثنا ، المرجع نفسه ، ص 244

1- عقد الشهرة: *يعتبر عقد الشهرة أحد الاستثناءات الواردة على قاعدة الأثر النسبي لكونه يحزر على أراضي غير خاضعة لعملية مسح الأراضي العام، ولم يحزر بشأنها عقود كما يشترط تحرير عقد الشهرة في أرضي الملكية الخاصة. و يعتبر عقد الشهرة بمثابة شهادة ميلاد للحق العيني، لكونه الإجراء الأول الذي ورد على هذا العقار في المحافظة العقارية¹⁵.

العقود التي اكتسبت تاريخاً ثابتاً قبل 1971/01/01 :

لقد ورد استثناء العقود التي اكتسبت تاريخاً ثابتاً قبل 1971/01/01 بموجب المادة 03 من المرسوم 210/80 المؤرخ في 1980/09/13 المعدل و المتمم للمواد 15 ، 18 ، 89 من المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري و التي جاء فيها " تعدل المادة 89 من المرسوم رقم 63/76 و تتمم و يستبدل بما يلي : " المادة 89 : " لا تطبق القاعدة المدرجة في الفقرة الأولى من المادة 88 أعلاه " :

- عند الإجراء الأولي بشهر الحقوق العقارية في السجل العقاري و الذي يتم تطبيقاً للمواد من 08 إلى 18 من المرسوم 63/76 .

. عندما يكون حق المتصرف أو صاحب الحق الأخير ناتجاً عن سند اكتسب تاريخاً ثابتاً قبل أول مارس 1961¹⁶ .

¹⁵ . مجيد خلفوني ، العقار في القانون الجزائري ، دار الخلدونية ، الجزائر ، طبعة 2012 ، ص 132 .

¹⁶ . المادة 03 من المرسوم التنفيذي 210/80 المؤرخ في 1980/09/13 المعدل و المتمم للمرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس

السجل العقاري ج ر العدد 38 .

و قد عدلت بعد ذلك المادة 89 بموجب المرسوم 123/93 الصادر بتاريخ 19/05/1993 و مددت التاريخ ليصبح 1971/01/01¹⁷.

و يندرج تحت مفهوم التاريخ الثابت، العقود و الوثائق التي تم تحريرها بصفة مؤكدة من طرف القضاء قبل 1971/01/01 ، بالإضافة إلى العقود العرفية المسجلة من طرف أصحابها لدى مصلحة التسجيل، و يتم التأكد من صحة التاريخ من خلال تأشيرة مصلحة التسجيل، كما يمكن التحقق من التاريخ بواسطة وسائل إثبات أخرى وردت في المادة 328 من القانون المدني و التي تنص " : لا يكون للعقد العرفي حجة على الغير في تاريخه إلا منذ أن يكون له تاريخ ثابت و يكون تاريخ العقد ثابتا ابتداء:

✓ من يوم تسجيله

✓ من يوم ثبوت مضمونه في عقد آخر حرره موظف عام

✓ من يوم التأشير عليه على يد ضابط عام مختص

✓ من يوم وفاة أحد الذين لهم على العقد خط أو إمضاء"¹⁸ .

3-الإجراء الأول الخاص بشهر الحقوق العقارية في السجل العقاري :

خصص المشرع المواد من 08 إلى 17 من المرسوم التنفيذي 63/76 ، للإجراءات إيداع وثائق

مسح الأراضي العام في المحافظة العقارية من أجل إخضاعها للشهر العقاري، هذه الوثائق تتضمن أرقام للعقارات المسووحة، فيتم تخصيص بطاقة عقارية لكل عقار تحمل رقمه.

إن وثائق مسح الأراضي العام تخضع لأول مرة لعملية الشهر العقاري، و بالتالي فهي مستثناة من الشهر

المسبق، لأن عملية مسح الأراضي هدفها هو تأسيس السجل العقاري .

4 . شهادة الحياة :

¹⁷ - نفس المادة السابقة .

¹⁸ - المادة 328 من القانون المدني .

المقررة بموجب المادة 39 من قانون التوجيه العقاري 25/90 و التي هي بدورها مستثناة من قاعدة شهر المسبق، مثلها مثل عقد الشهرة لأنها تحرر على أراضي لم يحرر بشأنها عقود، و لا تقع بأقاليم خاضعة لعملية مسح الأراضي و هي تشكل إجراء أول على العقار بالمحافظة العقارية .

5. عقود الاستصلاح :

يعد الاستصلاح سبب من أسباب كسب الملكية العقارية في التشريع الجزائري و قم تم النص عليه في إطار كل من القانون رقم 18/83 المؤرخ في 18/08/1983 المتعلق بجائزة الملكية العقارية الفلاحية و كذا المرسوم التنفيذي رقم 289/92 المؤرخ في 1992/07/06 المحدد لشروط التنازل عن الأراضي الصحراوية في المساحات الاستصلاحية ، و أخيرا المرسوم التنفيذي رقم 483/97 المؤرخ في 1997/12/15 المحدد لكيفيات منح حق الامتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية و أعبائه و شروطه .

ففي كل هذه الحالات ، يتم تحرير عقد إداري يتم شهره بالمحافظة العقارية من دون حاجة إلى توافر عملية الشهر المسبق ، لأنها تشكل إجراء أولي يتطلب إعفاءها من قاعدة الأثر الإضافي للشهر¹⁹ .

6 . إشهار اكتساب الملكية بالتقادم :

على الرغم من اعتبار الحياة واقعة مادية غير أنه لا يحول دون الشهر فيها و الذي يكون إما عن طريق :
-أ. عقد الملكية الذي يسلم في إطار التحقيق العقاري :المستحدث بموجب القانون رقم 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 المتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري و الذي يحرر في حالة عدم وجود منازع للحائز، و كانت المنطقة المراد اكتساب العقار المحاز فيها غير ممسوحة.

ب . اللجوء إلى القضاء : و ذلك باستصدار حكم قضائي يكرس اكتساب الملكية بالتقادم في حالة وجود منازع للحائز

¹⁹- ليلي زروقي و حمدي باشا ، المرجع السابق ص 248 ، 249 .

و في كلتا الحالتين فإن عملية الشهر لا تتطلب من مدي الحفظ العقاري أو القاضي من ذكر مراجع أصل الملكية ، لأن اكتساب الملكية و الحالة هذه يعد في حد ذاته كإجراء أول بالنسبة للعقار المراد اكتسابه ، لذا تم إعفائه من مبدأ الأثر الإضافي للشهر²⁰.

7 . الشهادة الرسمية للملك الوقفي :

تطبيقا لأحكام المادة 08 من القانون رقم 10/91 المؤرخ في 1991/04/27 المتضمن قانون الأوقاف ، صدر المرسوم التنفيذي رقم 336 /2000 المؤرخ في 2000 /10/26 المتضمن إحداث وثيقة الإشهاد المكتوب لإثبات الملك الوقفي و شروط و كفاءات إصدارها و تسليمها. و هذه الوثيقة تخضع لعملة الشهر العقاري، و تعد كإجراء أولي مستثنى من قاعدة الأثر النسبي²¹.

8 . حكم رسو المزاد المبني على عقد عرفي ثابت التاريخ أو سند إداري غير مشهر :

أجازت المادة 766 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية للدائن الحجز على عقارات مدينه غير المشهرة ، إذا كان لها مقرر إداري أو عقد عرفي ثابت التاريخ وفقا لأحكام القانون المدني. و ما دام أن هذه السندات المبني عليه الحجز العقاري ليس لها أصل ملكية ثابت بالمحافظة العقارية ، قررت المادة 744 من ذات القانون أن تتم إجراءات شهر حكم رسو المزاد العلني بمصلحة الحفظ العقاري الواقع في دائرة اختصاصها موقع العقار دون مراعاة لأصل الملكية²².

المبحث الثاني : أحكام الشهر العقاري

إن الهدف الرئيسي الذي يسعى إليه المشرع من الشهر العقاري، هو حماية حق الملكية العقارية و جميع الحقوق العينية، من خلال توفير حيز من الثقة و الأمان في المعاملات العقارية، لذلك يجب تحديد الآثار المترتبة عن الشهر العقاري (المطلب الأول) ، و حجية الشهر العقاري (المطلب الثاني).

المطلب الأول: الآثار القانونية المترتبة عن الشهر العقاري

²⁰- ليلي زروقي و حمدي باشا ، المرجع السابق ص 248.

²¹- ليلي زروقي و حمدي باشا ، المرجع السابق ص 248 ، 249.

²²- ليلي زروقي ، المرجع السابق ص 250 .

إن التصرفات الواقعة على عقار ليس لها آثار حتى بين المتعاقدين أنفسهم إلا من تاريخ شهرها في المحافظة العقارية، فنظام الشهر العقاري منشئ للحقوق العينية، ومطهر للتصرفات الواقعة على العقار من العيوب.

فلا أثر لأي تصرف متعلق بعقار إلا من تاريخ شهره بالمحافظة العقارية، لذلك فإن نظام الشهر العيني له الأثر منشئ (الفرع الأول)، كما يضمن عدم انتقال العقار مثقل بأي عيب أي أن له أثر مطهر (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الأثر المنشئ لنظام الشهر العقاري

يرى بعض الفقهاء أن القيد في السجل العقاري العيني هو مصدر الحقوق العينية، على اعتبار أن لا يعرف إلا القيد كوسيلة لاكتساب الحقوق العقارية، فإذا كانت حيازة المنقول هو سند الحائز، فإن القيد في السجل العيني يعد سند الملكية، إلا أن التصرفات العقارية كالبيع مثلا تنتج كافة آثارها بين الطرفين بمجرد تحرير العقد و أهمها الالتزام، و رغم هذا يبقى نقل الملكية معلق إلى أن يتم القيد في السجل العقاري، و بالتالي فإن التصرفات التي تتم خارج مكاتب الحفظ العقاري ترتب كافة آثارها، ما عدا نشوء الحق العيني و الذي يتطلب القيد²³.

يختلف أثر القيد في السجل العقاري يختلف من دولة إلى أخرى، أما المشرع الجزائري فقد نص في المادة 15 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي و تأسيس السجل العقاري على ما يلي "كل حق للملكية و كل حق عيني آخر يتعلق بعقار، لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم إظهاره في مجموعة البطاقات العقارية، غير أن نقل الملكية عن طريق الوفاة يسري مفعوله من يوم وفاة أصحاب الحقوق العينية"²⁴، و جاء في المادة 16 من نفس الأمر: " إن العقود الإدارية و الاتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني، لا يكون لها أثر حتى بين الأطراف، إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية "²⁵.

²³-مصطفى أحمد أبو عمرو ، الموجز في شرح نظام السجل العقاري ، منشورات الحلبي الحقوقية ، لبنان ، 2010 ص 166 .

²⁴- المادة 15 من الأمر 74/75 .

²⁵- المادة 16 من نفس الأمر السابق .

و من خلال نص المادتين 15 و 16 السالفتين الذكر نلاحظ أن المشرع الجزائري أخذ بمبدأ الأثر المنشئ للقيد في السجل العقاري، فكل الحقوق الواردة على عقار لا أثر لها حتى بين المتعاقدين أنفسهم إلا من تاريخ نشرها في المحافظة العقارية، فإذا تم إشهار التصرف فإن الحق العيني يعتد به و يصبح موجودا و يسري على الجميع، أما التصرف الغير مشهر يبقى معلقا إلى أن يتم شهره.

و يعتبر مبدأ الأثر المنشئ للقيد الذي اعتمده المشرع الجزائري أسلم من مبادئ التشريعات المخالفة

لعدة أسباب منها:

-مبدأ الأثر المنشئ للقيد يضمن تطابق القيود المسجلة في المحافظة العقارية مع الوضعية القانونية الحقيقية للعقار، حيث لا يعتبر مالكا إلا من كان مسجلا بالمحافظة العقارية و بهذا المفهوم نتفادى إمكانية وجود مالك حقيقي بموجب العقد المبرم بين الطرفين و الغير مشهر، و مالك مقيد بالمحافظة العقارية في انتظار إشهار العقد المبرم²⁶.

-يضمن مبدأ الأثر المنشئ للقيد الإسراع في شهر التصرفات العقارية، كما يسمح لكل ذي مصلحة الاطلاع عليها²⁷.

-يوفر مبدأ الأثر المنشئ للقيد الثبات و الاستقرار في المعاملات العقارية، و يوفر الأمان مما يزيد الثقة في عمليات الإقراض و الاقتراض، و هذا ما يعود بالفائدة على الاستثمار و زيادة الدخل الفردي.²⁸

يذكر أن المشرع الجزائري قد استثنى حالة الحقوق الميراثية، حيث تنتقل الملكية العقارية للورثة بمجرد حدوث واقعة الوفاة، و هذا حتى لا تبقى العقارات بدون مالك خلال الفترة ما بين حدوث الوفاة و القيد في السجل العقاري، فيستفيد الورثة من حق الإدارة والاستثمار دون حق التصرف²⁹، فالمشرع الجزائري لم

²⁶ - حسين عبد اللطيف حمدان، أحكام الشهر العقاري، بدون طبعة، الدار الجامعية للطباعة و النشر، بيروت، بدون سنة نشر، ص 273.

²⁷ - حسين عبد اللطيف حمدان، المرجع نفسه ص 274.

²⁸ - حسين عبد اللطيف حمدان، المرجع نفسه ص 274.

²⁹ - مصطفى أحمد أبو عمرو، المرجع السابق، ص 170.

يتح للورثة التصرف في العقار الموروث بمجرد الوفاة، إلا بوسيلة فنية تدعى الشهادة التوثيقية التي يشهر بموجبها حق الميراث في المحافظة العقارية³⁰.

الفرع الثاني : الأثر المطهر للشهر العقاري

معنى التطهير يظهر من الكلمة نفسها التي تدل على ما قد يتعلق بشيء معين أو تنظيفه من كل ما قد يشوبه أو يلحق به³¹.

والتطهير في ظل نظام الشهر العيني يقصد به وجود الحقوق العينية بالقيود وحده ولا وجود لها بدونه، أي أن الحق المقيّد في السجل العيني يمكن الاحتجاج به تجاه الكافة ولا يمكن ولا يسمح لأي كان أن يطعن فيه مهما كان سببه.

كما أن الحق المقيّد في السجل العيني ينتقل إلى صاحبه خاليا من كل الحقوق العينية الأخرى التي كانت عالقة به قبل القيد، كما ينتقل إلى صاحبه بغض النظر عن الذي أدى إلى قيده فلا عبء بما إذا كان هذا التصرف صحيحا أو معيبا³².

وعليه إذا قيد حق عيني في السجل العيني وكان هذا الحق العيني قبل قيده محملا بحقوق عينية كحق الرهن مثلا ولم يكن هذا الرهن مقيدا فان الحق العيني المقيّد ينتقل إلى صاحبه صافيا طاهرا من الرهن غير المقيّد، ينتقل الحق العيني المقيّد وحده دون الحق العيني غير المقيّد.

وقد يقيد حق عيني ولا يكون مثقلا بحقوق عينية أخرى ولكن التصرف الذي أدى إلى قيده كان معيبا بعبء من عيوب الرضا، كالغلط والتدليس والإكراه أو كان شخص المتصرف ناقص الأهلية فالأصل أن مثل هذه التصرفات تكون قابلة للإبطال من طرف المتصرف إليه، ومع ذلك لا يمكن الاحتجاج بهذه العيوب مادام التصرف القانوني قد أشهر استنادا لمبدأ القوة الثبوتية التي يقوم عليها نظام الشهر العيني³³.

³⁰ - كريمة فردي، الشهر العقاري في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، جامعة قسنطينة، 2008، ص 131.

³¹ - عمر صدقي، شهر التصرفات في القانون الجزائري، رسالة ماجستير، جامعة الجزائر، 1984، ص 110.

³² - بشير العتروس، الشهر العقاري في القانون الجزائري، مقال منشور بمجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الأول، قسم الوثائق، 2004، ص 15.

³³ - ليلي زروقي و حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 332.

وعليه لا يمكن للمتصرف في حق عيني تم قيده أن يطلب إبطال أو فسخ التصرف لاسترداد الحق العيني المشهر، ويبقى أمامه سوى حقه في التعويض.³⁴

والأثر المطهر للشهر أمر طبيعي طالما أن المحافظ العقاري لا يجري عملية الشهر إلا بعد التحقيق في هوية الأطراف وأهليتهم من خلال الوثائق المودعة لديه ويتأكد من رسمية الوثيقة المراد شهرها وذلك حسب المادة 22 من الأمر 74/75 و التي تنص " يحقق المحافظ في هوية وأهلية الأطراف الموجودين على وسائل الإثبات وكذلك في صحة الأوراق المطلوبة من أجل الإشهار"...

فالأثر المطهر للشهر يهدف بالدرجة الأولى إلى المحافظة على استقرار المعاملات العقارية وتدعيم الائتمان العقاري وتشجيع القروض المرتبطة بالرهون.

المطلب الثاني: حجية الشهر العقاري

ترتب التصرفات العقارية آثارها من تاريخ قيدها في السجل العقاري و ليس من تاريخ صدورها، مما يعطي حجية للشهر العقاري بين الأطراف (الفرع الأول) و في مواجهه الغير (الفرع الثاني) .

الفرع الأول : حجية الشهر العقاري في ما بين الأطراف

الاعتداد بتاريخ القيد في السجل العقاري يعني أنه في الفترة الممتدة من تاريخ إبرام التصرف إلى غاية قيده في السجل العقاري، يبقى الحق العيني على حاله قبل إبرام التصرف ففي حالة إبرام عقد بيع يبقى العقار ملكا للبائع الذي يتمتع بكافة مزايا ملكيته وترتب عليه كافة التكاليف المتعلقة بالعقار، فلا يملك الدائن للمشتري التنفيذ على العقار محل البيع إلى من تاريخ قيد عقد البيع في السجل العقاري و لا يعتد بتاريخ إبرام عقد البيع في حين أن دائن البائع بإمكانه التنفيذ على البائع طالما أن عقد البيع لم يتم شهره بالمحافظة العقارية .

و بهذا فإن عقد البيع المبرم بين الطرفين و الغير مشهر، يرتب جميع آثاره ما بين الطرفين متى توفرت أركانه المتمثلة في الرضا و المحل و السبب، إضافة إلى إفراغه في الشكل الرسمي كما نصت على ذلك المادة 324

³⁴- المادة 176 من القانون المدني .

مكرر 03 من القانون المدني، فيرتب التزاما اتجاه المشتري بتسديد ثمن العقار، في مقابل التزام شخصي من البائع بتسليم العقار، و يتم هذا بعد إشهار عقد البيع في المحافظة العقارية، و حينها تنتقل ملكية العقار و يتمتع المشتري بكافة امتيازات حق الملكية .

إن حجية القيد في السجل العقاري بين الأطراف من شأنها أن تضمن حقوق الأطراف أنفسهم، في ظل الأثر المطهر للشهر العقاري.

الفرع الثاني :حجية الشهر العقاري تجاه الغير

إن الهدف الأساسي المرجو من إجراء الشهر هو تبيان الحالة القانونية والمادية للعقار حتى يتمكن الغير الذي يريد التعاقد بصدده أو القيام بإجراء حوله من الوقوف على حقيقة الوضعية والحقوق العائدة له والأعباء المترتبة عليه هذا ما أكدته المشرع في نص المادة 15 من الأمر 75/74 "كل حق للملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم إشهارهما في مجموعة البطاقات العقارية " .

و يقصد بالغير كل الأشخاص الذين لم يكونوا أطرافا في العقد أو التصرف غير المشهر في السجل العيني وتحققت بهم مصلحة في استبعاده بالاستناد إلى حق عيني ترتب لهم على عقار أو إلى سبب آخر مشروع . فيعد من الغير الذين اكتسبوا حقوقا على العقار وكذا الدائنون العاديون وجماعة الدائنين في حالة إفلاس صاحب الحق في العقار، كون أن الدائن العادي يستطيع التمسك بعدم نفاذ التصرف الجاري على العقار غير المشهر في السجل العقاري وهذا كله من أجل تمكينه من التنفيذ على المدين مالك العقار وأن يقوم بحجز العقار³⁵ .

أما الورثة أو الموصي لهم بوجه عام فلا يعتبرون في الأصل من الغير، إذ أنهم يملكون محل مورثهم في التصرفات التي أجزاها هذا الأخير، ويلزمون بالتالي بتنفيذ جميع التصرفات الصادرة عنه بما لا يتجاوز قيمة الحصة التي آلت إليهم . فإذا باع مورثهم عقار ولم يشهر هذا البيع، فإنهم ملزمون بإجراء هذا الشهر

³⁵ - جمال بوشناقفة، المرجع السابق، ص 240 .

بعد أن حلو محل مورثهم في ملكية العقار المبيع، إلا أن الأمر يختلف إذا كان المورث قد أجرى تصرف بالتركة عن طريق الوصية أو الهبة بأكثر من النصاب الشرعي الذي يحق له التصرف به. ففي هذه الحالة لا تسري تصرفات المورث على الورثة، الذين يعتبرون من الغير في ما زاد عن النصاب المذكور.³⁶

وفي مقابل ذلك فإن الحقوق العينية العقارية غير المشهورة لا تكون موجودة بالنسبة للغير، أفلا يمكن بتالي لأصحاب تلك الحقوق الاحتجاج بما اتجاه الغير، ولا يقتصر هذا المبدأ على الحقوق العينية العقارية فحسب، بل يشمل كذلك كل تعديل أو تغيير يطرأ على الكيان المادي للعقار، وذلك لكي تبقى البطاقة العقارية للعقار، المرأة التي تعكس حقيقته المادية والقانونية³⁷.

كما اشترطت المادة 85 من المرسوم 63/76 على ضرورة إشهار الدعاوى القضائية الرامية إلى النطق بالفسخ، أو الإبطال، وأوجب إثبات الإشهار فيها بموجب شهادة يسلمها المحافظ العقاري، وبينت المادتين 86 و 87 من المرسوم 63/ 76 المذكور أعلاه الآثار المترتبة عن عدم إشهار هذه الدعاوى وكذلك عدم إشهار الشرط الذي بمقتضاه حصل فسخ أو إبطال أو إلغاء الحقوق التي سبق إشهارها وذلك بعدم سريان لا الشرط ولا الحكم الذي يقرره في مواجهة الخلف الخاص لصاحب الحق المهدر.

الخاتمة :

خلصنا من خلال دراسة موضوع شهر التصرفات العقارية و الآثار المترتبة عنه ، إلى المشرع الجزائري، قد تبني نظام الشهر العيني بموجب الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، و المراسيم التنفيذية له 62/76 و 63/76، حيث تشكل فيه عملية المسح العام للأراضي الأساس القانوني و المادي، على اعتبار أن هذا النظام أكثر فاعلية في تحقيق استقرار الملكية العقارية و الائتمان العقاري، و يدعم الثقة في التصرفات العقارية.

³⁶ جمال بوشناق، المرجع السابق، ص 240 .

³⁷ حسين عبد اللطيف حمدان، المرجع السابق، ص 403 .

وحتى تكتسب مختلف العقود و الوثائق الحجية و ترتب آثارها بين الأطراف و في مواجهة الغير لا بد من شهرها بالمحافظة العقارية، هذا الأخير لا يتم إلا من خلال إتباع الإجراءات القانونية اللازمة، و هو ما يسهر عليه المحافظ العقاري باعتباره المسير الأول للمحافظة العقارية، و ذلك من خلال فحص الوثائق الخاضعة للشهر و التحقيق في هوية و أهلية الأطراف و مدى صحة الأوراق المطلوبة قصد إتمام إجراء الإشهار العقاري، فحقوق الملكية العقارية، و الحقوق العينية لا يكون لها أثر إلا من تاريخ شهرها في المحافظة العقارية.

و نظرا لأن نظام الشهر العيني يتطلب أن كل العقارات يمكن تحديدها بدقة، و هو ما لا يتم إلا إذا كان هناك عملية مسح عام للأراضي مما يتطلب وقتا طويلا و إمكانيات مختلفة، لاسيما منها البشرية، و تأهيلها للقيام بهذه العملية التقنية، كما أن إنشاء البطاقات العقارية و عملية تنظيمها تتطلب ميزانية ضخمة من خزينة الدولة، فهو نظام مكلف للغاية، لذلك لم يعرف تطبيقا واسعا، إذا لم تمسح إلى ثلث (3/1) مساحات البلديات، و من أجل ذلك نص المشرع على تمديد العمل بنظام الشهر الشخصي في المناطق غير المسوحة، و هو ما تقضي به المادة 27 من الأمر رقم 74/75، في انتظار تعميم عملية المسح الذي يعتبر الأساس المادي لنظام الشهر العيني.

و ما يمكن قوله أنه من الصعب جدا الحكم على مدى نجاعة نظام الشهر العقاري في الجزائر كآلية لحماية الملكية العقارية، و هذا في ظل استمرار انتهاج الازدواجية في نظام الشهر العقاري، فبانتهاج عمليات مسح الأراضي العام عبر كامل التراب الوطني و انتهاء المرحلة الانتقالية، تبدأ عملية التقييم الحقيقية لنظام الشهر العقاري في الجزائر.

و هذا لا يمنع من تقديم مجموعة من التوصيات، نرى أنها تساهم في أداء أحسن لنظام الشهر العقاري في الجزائر و تحقيق الهدف من تبنيه مما يتطلب الإسراع في عمليات مسح الأراضي نوردها في ما يلي:

. وضع هذه العملية من أولويات الدولة، عن طرق تجنيد الوسائل المادية اللازمة و الطاقات الممكنة (مهندسين، خبراء عقاريين، تقنيين..).

. العمل على إيجاد الحلول الملائمة لإغلاق عملية مسح الأراضي عبر جميع البلديات في أقرب الآجال.

- . ضرورة إعادة النظر في القوانين التي لها علاقة مباشرة أو غير مباشرة بعملية الشهر العقاري،
. إزالة التناقض الموجود بين أحكام القانون المدني و أحكام الأمر رقم 74/75 و المرسومين 62/76 و
63/76، لاسيما ما يتعلق بقوة الثبوت المطلقة للشهر، و حظر التقادم في العقارات المشهورة.
. ضرورة الاستعانة بالتكنولوجيا الحديثة و المتمثلة في أجهزة الكمبيوتر إلى جانب البطاقات العقارية، و هذا
من أجل تسريع عملية تقديم الخدمات و تفادي الأخطاء الناجمة عن البحث اليدوي.

قائمة المراجع :

1. الغوثي بن ملحمة ، قواعد و طرق الإثبات و مباشرتها في النظام القانوني الجزائري ، الديوان الوطني للأشغال التربوية ، الجزائر 2001.
2. حسين عبد اللطيف حمدان ، أحكام الشهر العقاري ، بدون طبعة ، الدار الجامعية للطباعة و النشر ، بيروت ، بدون سنة نشر.
3. جمال بوشنافة ، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري ، دار الخلدونية ، الجزائر ، 2006.
4. عمر صدقي ، شهر التصرفات في القانون الجزائري ، رسالة ماجستير ، جامعة الجزائر ، 1984.
5. كريمة فردي ، الشهر العقاري في التشريع الجزائري ، رسالة ماجستير ، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة ، 2008
6. مجيد خلفوني ، العقار في القانون الجزائري ، دار الخلدونية ، الجزائر ، طبعة 2012 .
7. مجيد خلفوني ، نظام الشهر العقاري في التشريع الجزائري، دار هومة ، الجزائر ، 2011 .
8. مصطفى أحمد أبو عمرو ، الموجز في شرح نظام السجل العقاري ، منشورات الحلبي الحقوقية ، لبنان ، 2010.
9. ليلي زروقي و حمدي باشا ، المنازعات العقارية ، دار هومة طبعة جديدة 2013/2012.
- 10 بلحو نسيم ، أثر الشهر العقاري في انتقال الملكية العقارية بين القانون و التطبيق ، مقال .

11. بشير العتروس ، الشهر العقاري في القانون الجزائري ، مقال منشور بمجلة الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية ، الجزء الأول ، قسم الوثائق ، 2004
12. الأمر 58/ 75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني .
13. الأمر 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري
14. المرسوم 63/76 المؤرخ في المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.
15. المرسوم التنفيذي 210/80 المؤرخ في 13/09/1980 المعدل و المتمم للمرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري .
16. القانون 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري .